LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2010

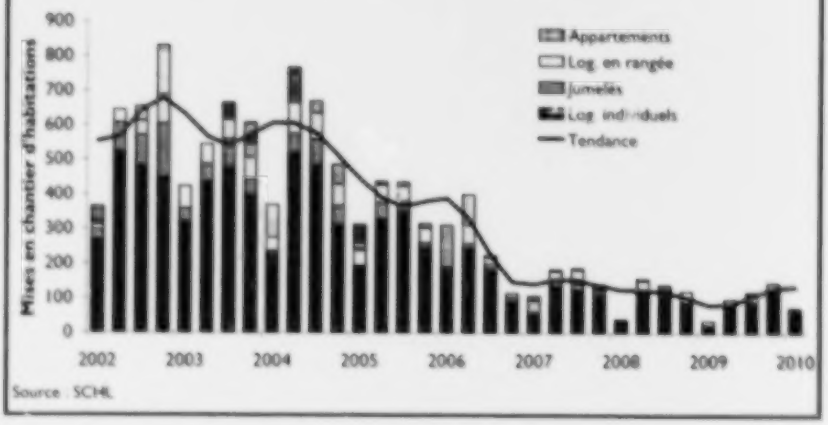
Marché du neuf

La construction continue de prendre du mieux

Après s'être accrue légèrement au quatrième trimestre de 2009, la construction résidentielle a continué de s'améliorer au premier trimestre de 2010 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Propulsées par la vigueur de la production de maisons individuelles, les mises en chantier d'habitations ont doublé en regard du premier trimestre de 2009. Durant la même période, on a vu également diminuer le volume des maisons individuelles non écoulées, signe que la demande se raffermit. Le resserrement du marché de la revente, qui s'est traduit par un débordement de la demande sur le marché du neuf, est un autre facteur ayant stimulé les mises en chantier de maisons individuelles. Grâce à l'annonce faite par le gouvernement de l'Ontario d'un

Figure 1

Mises en chantier d'habitations, RMR de Windsor



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction continue de prendre du mieux

2 **Marché de la revente**
Les ventes de logements existants se ressaisissent

3 **Reprise à Windsor ralentie par la dépendance de la région envers l'économie américaine**

4 **Cartes**

7 **Tableaux**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

www.schl.ca/marchedelhabitation

investissement important dans l'usine de fabrication de moteurs Essex de Ford et dans d'autres fabricants automobiles qui agrandissent leurs installations, l'émigration a reculé et la population, qui était restée stationnaire, s'est remise à augmenter. Ces facteurs ont créé des conditions favorables à une amélioration de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Les mises en chantier ont augmenté dans tous les sous-marchés de la RMR, sauf à Amherstburg, où elles sont restées stables. La plupart des habitations dont on a commencé la construction sont situées dans la ville de Windsor, mais c'est à Lasalle qu'on enregistre la plus forte hausse d'activité.

Les logements haut de gamme continuent d'avoir la faveur des acheteurs dans la RMR de Windsor. Une part importante des habitations mises en chantier au premier trimestre avaient un prix supérieur à 350 000 $. Les acheteurs bien nantis, plutôt épargnés par le ralentissement économique, ont continué d'être actifs sur le marché du neuf. Beaucoup ont opté pour de grandes maisons à deux étages situées dans les collectivités avoisinant la ville de Windsor. La forte hausse du prix moyen et du prix médian et le rétrécissement de l'écart entre les deux observé depuis 2006 laissent entendre également que la part de marché des logements neufs relativement modestes a diminué au profit des gammes supérieures, et qu'il s'est surtout commencé des habitations haut de gamme.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants se ressaisissent

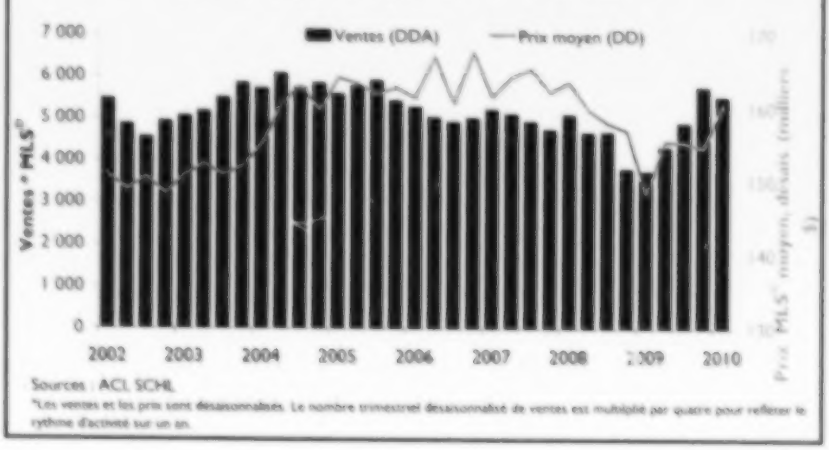
Au premier trimestre de 2010, le marché de la revente s'est resserré sous l'effet de la vitalité des ventes et de la baisse des inscriptions : le nombre de transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®)[1] a bondi de 44 % en regard des trois premiers mois de 2009, tandis que celui des nouvelles inscriptions a légèrement reculé. Même si le nombre désaisonnalisé de ventes a été quelque peu inférieur à son niveau du quatrième trimestre de 2009, l'activité est demeurée vive en regard des années passées.

Ces dernières années, le chômage élevé avait modéré l'enthousiasme des éventuels acheteurs d'habitations et contribué au déficit migratoire accusé par la RMR de Windsor. Cependant, grâce à l'actuelle restructuration du secteur de l'automobile et au fait que la Banque du Canada maintient les taux d'intérêt à un bas niveau, un nombre accru de personnes ont voulu profiter des éventuelles possibilités d'emplois dans la région, de même que des bas taux hypothécaires et des prix avantageux sur le marché de l'habitation. Résultat : le nombre de reventes a beaucoup augmenté. La majorité des habitations vendues l'ont été à un prix inférieur à 150 725 $, signe que certains accédants à la propriété ont repris confiance et ont décidé d'acquérir un logement. Dans bien des cas, l'écart entre les loyers et les mensualités hypothécaires a rétréci, ce qui a encouragé les locataires à devenir propriétaires.

La vigueur des ventes de logements existants dans la RMR de Windsor a tiré le prix moyen à la hausse : ce dernier a gagné près de 6 % au premier trimestre de 2010 par

Figure 2

Ventes* et prix moyen* MLS® à Windsor



Sources : ACL, SCHL

*Les ventes et les prix sont désaisonnalisés. Le nombre trimestriel désaisonnalisé de ventes est multiplié par quatre pour refléter le rythme d'activité sur un an.

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

rapport à un an plus tôt. Il enregistre ainsi sa première augmentation en glissement annuel depuis le premier trimestre de 2008. Par contre, les vendeurs éventuels ne se sont pas rendu compte que la conjoncture du marché était en train de changer et craignaient encore que leur logement ne mette beaucoup de temps à trouver preneur; certains ont donc boudé le marché. Résultat : il y a eu 2 601 nouvelles inscriptions au premier trimestre, soit environ 150 de moins qu'à pareille époque en 2009. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, baromètre de la conjoncture du marché, est passé dans la fourchette caractéristique de l'équilibre, sous l'effet de ce repli des inscriptions et de la vigueur des ventes.

Reprise à Windsor ralentie par la dépendance de la région envers l'économie américaine

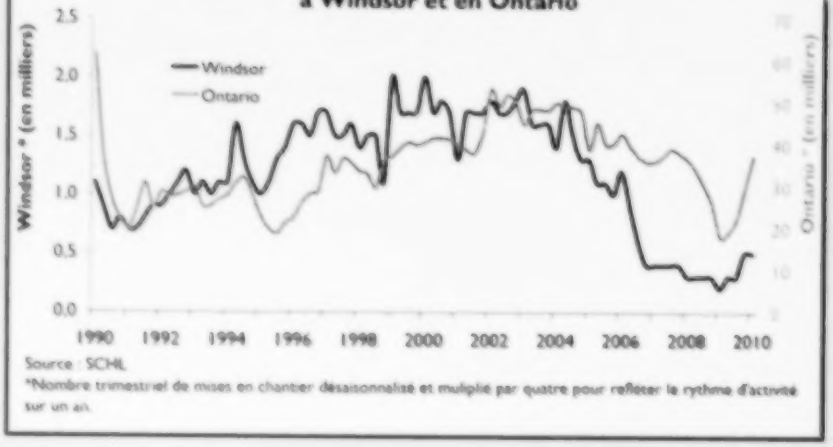
En Ontario, les mises en chantier de maisons individuelles sont à l'origine de la reprise de la construction résidentielle qui a commencé au deuxième trimestre de 2009. Leur nombre a bondi de 115 % au premier trimestre de 2010 en regard des mois de janvier, février et mars 2009, et a fait grimper de 18,8 % le nombre total d'habitations commencées durant cette période. Tous les centres de l'Ontario, sauf Toronto, ont enregistré une hausse des mises en chantier d'habitations.

Par les années passées, le marché des maisons individuelles neuves de la RMR de Windsor s'est en général démarqué de celui des autres régions de la province, car la RMR est particulièrement sensible à la variation de l'économie américaine. Dans les années 1990, par exemple, la construction résidentielle s'est ressaisie plus rapidement à Windsor que dans l'ensemble de la province, car elle a été fortement influencée par le cycle économique des États Unis.

Des données récentes laissent entendre que la dépendance de Windsor envers l'économie américaine n'a pas que de bons côtés. En effet, les mises en chantier de maisons individuelles sont revenues en Ontario à leur niveau d'avant la récession, tandis qu'à Windsor, elles n'ont pas connu une reprise aussi forte. Ce décalage s'explique par le fait que la reprise économique est plus lente aux États-Unis qu'au Canada, ce qui pèse sur la vitalité de l'activité à Windsor, où la plupart des produits et services sont exportés vers les États-Unis.

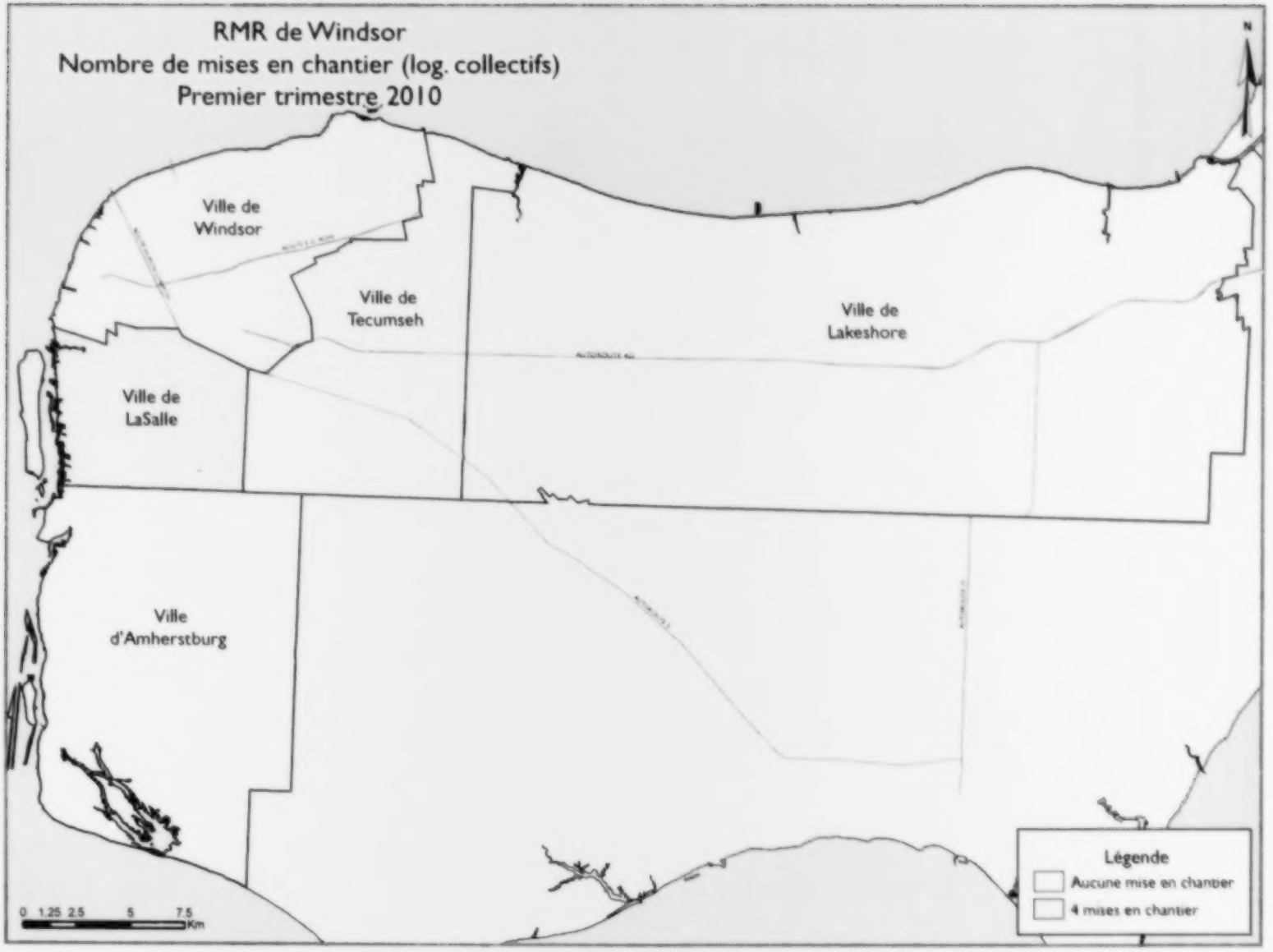
Figure 3

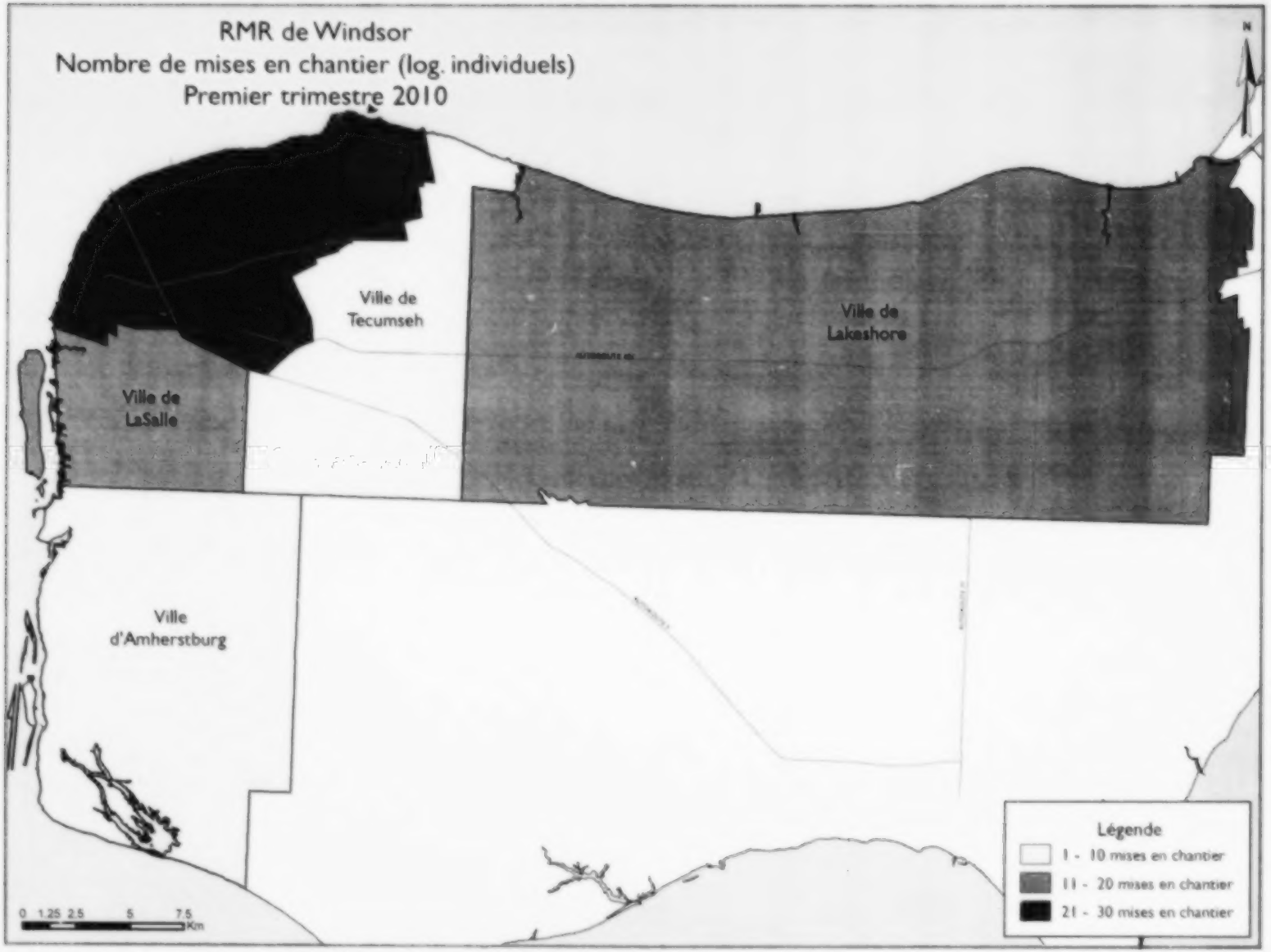
Mises en chantier de maisons individuelles à Windsor et en Ontario



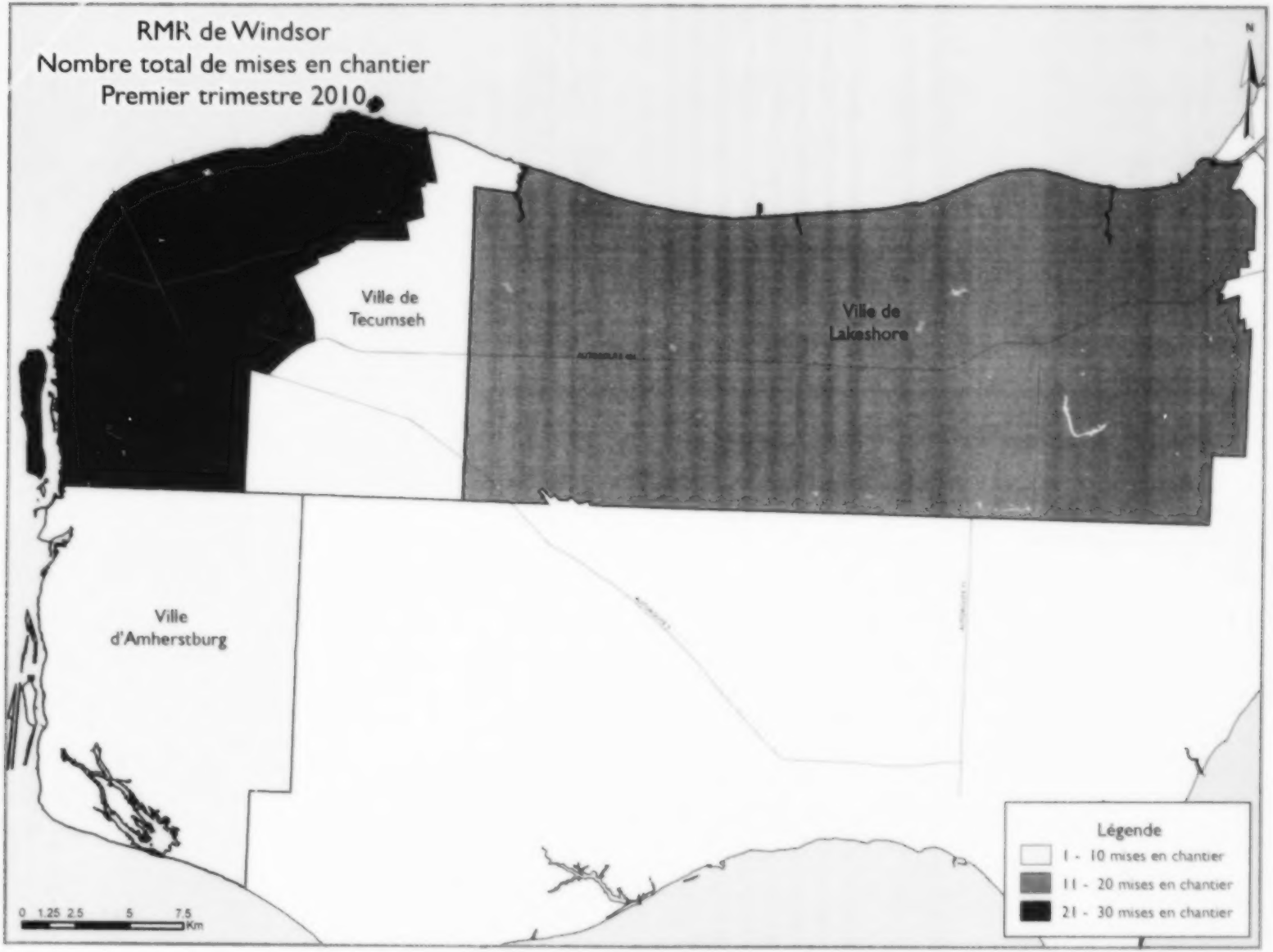
Source : SCHL

*Nombre trimestriel de mises en chantier désaisonnalisé et multiplié par quatre pour refléter le rythme d'activité sur un an.


RMR de Windsor
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Premier trimestre 2010
N
Ville de Windsor
Ville de Tecumseh
Ville de Lakeshore
Ville de LaSalle
Ville d'Amherstburg
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Légende
Aucune mise en chantier
4 mises en chantier


RMR de Windsor
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Premier trimestre 2010
N
Ville de Tecumseh
Ville de Lakeshore
Ville de LaSalle
Ville d'Amherstburg
0 1.25 2.5 5 7.5
Km
Légende
1 - 10 mises en chantier
11 - 20 mises en chantier
21 - 30 mises en chantier

RMR de Windsor
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Premier trimestre 2010


RMR de Windsor
Nombre total de mises en chantier
Premier trimestre 2010
N
Ville de Tecumseh
Ville de Lakeshore
Ville d'Amherstburg
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Légende
1 - 10 mises en chantier
11 - 20 mises en chantier
21 - 30 mises en chantier

RMR de Windsor
Nombre total de mises en chantier
Premier trimestre 2010

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
..	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Windsor
Premier trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus[1]
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T1 2010	67	0	0	0	4	0	0	0	71
T1 2009	20	2	0	0	13	0	0	0	35
Variation en %	**	**-100,0**	**s.o.**	**s.o.**	**-69,2**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**102,9**
Cumul 2010	67	0	0	0	4	0	0	0	71
Cumul 2009	20	2	0	0	13	0	0	0	35
Variation en %	**	**-100,0**	**s.o.**	**s.o.**	**-69,2**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**102,9**
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T1 2010	138	14	38	0	89	60	0	0	339
T1 2009	114	22	33	1	131	60	0	12	373
Variation en %	**21,1**	**-36,4**	**15,2**	**-100,0**	**-32,1**	**0,0**	**s.o.**	**-100,0**	**-9,1**
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T1 2010	91	2	0	0	30	0	0	0	123
T1 2009	55	4	0	0	14	0	0	0	73
Variation en %	**65,5**	**-50,0**	**s.o.**	**s.o.**	**114,3**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**68,5**
Cumul 2010	91	2	0	0	30	0	0	0	123
Cumul 2009	55	4	0	0	14	0	0	0	73
Variation en %	**65,5**	**-50,0**	**s.o.**	**s.o.**	**114,3**	**s.o.**	**s.o.**	**s.o.**	**68,5**
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T1 2010	37	2	3	0	5	12	0	0	59
T1 2009	49	7	0	0	3	14	0	1	74
Variation en %	**-24,5**	**-71,4**	**s.o.**	**s.o.**	**66,7**	**-14,3**	**s.o.**	**-100,0**	**-20,3**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T1 2010	86	3	0	1	26	0	0	0	116
T1 2009	53	5	0	0	14	3	0	0	75
Variation en %	**62,3**	**-40,0**	**s.o.**	**s.o.**	**85,7**	**-100,0**	**s.o.**	**s.o.**	**54,7**
Cumul 2010	86	3	0	1	26	0	0	0	116
Cumul 2009	53	5	0	0	14	3	0	0	75
Variation en %	**62,3**	**-40,0**	**s.o.**	**s.o.**	**85,7**	**-100,0**	**s.o.**	**s.o.**	**54,7**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Windsor (ville)									
T1 2010	30	0	0	0	0	0	0	0	30
T1 2009	9	0	0	0	10	0	0	0	19
LaSalle (ville)									
T1 2010	19	0	0	0	4	0	0	0	23
T1 2009	3	2	0	0	0	0	0	0	5
Lakeshore Township									
T1 2010	13	0	0	0	0	0	0	0	13
T1 2009	4	0	0	0	3	0	0	0	7
Amherstburg Township									
T1 2010	4	0	0	0	0	0	0	0	4
T1 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Tecumseh (ville)									
T1 2010	1	0	0	0	0	0	0	0	1
T1 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Windsor (RMR)									
T1 2010	67	0	0	0	4	0	0	0	71
T1 2009	20	2	0	0	13	0	0	0	35
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Windsor (ville)									
T1 2010	56	4	8	0	64	0	0	0	132
T1 2009	49	8	0	0	106	0	0	12	175
LaSalle (ville)									
T1 2010	41	6	3	0	13	46	0	0	109
T1 2009	23	8	3	1	14	46	0	0	95
Lakeshore Township									
T1 2010	23	2	16	0	6	0	0	0	47
T1 2009	26	4	16	0	8	0	0	0	54
Amherstburg Township									
T1 2010	14	2	11	0	6	14	0	0	47
T1 2009	13	2	14	0	3	14	0	0	46
Tecumseh (ville)									
T1 2010	4	0	0	0	0	0	0	0	4
T1 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Windsor (RMR)									
T1 2010	138	14	38	0	89	60	0	0	339
T1 2009	114	22	33	1	131	60	0	12	373

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Windsor (ville)									
T1 2010	31	2	0	0	18	0	0	0	51
T1 2009	22	2	0	0	14	0	0	0	38
LaSalle (ville)									
T1 2010	25	0	0	0	4	0	0	0	29
T1 2009	10	2	0	0	0	0	0	0	12
Lakeshore Township									
T1 2010	24	0	0	0	8	0	0	0	32
T1 2009	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Amherstburg Township									
T1 2010	9	0	0	0	0	0	0	0	9
T1 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Tecumseh (ville)									
T1 2010	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T1 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Windsor (RMR)									
T1 2010	91	2	0	0	30	0	0	0	123
T1 2009	55	4	0	0	14	0	0	0	73
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Windsor (ville)									
T1 2010	13	2	0	0	5	12	0	0	32
T1 2009	20	3	0	0	1	14	0	1	39
LaSalle (ville)									
T1 2010	9	0	0	0	0	0	0	0	9
T1 2009	6	2	0	0	1	0	0	0	9
Lakeshore Township									
T1 2010	10	0	1	0	0	0	0	0	11
T1 2009	17	0	0	0	1	0	0	0	18
Amherstburg Township									
T1 2010	5	0	2	0	0	0	0	0	7
T1 2009	5	1	0	0	0	0	0	0	6
Tecumseh (ville)									
T1 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T1 2009	1	1	0	0	0	0	0	0	2
Windsor (RMR)									
T1 2010	37	2	3	0	5	12	0	0	59
T1 2009	49	7	0	0	3	14	0	1	74

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Windsor (ville)									
T1 2010	31	3	0	0	14	0	0	0	48
T1 2009	19	3	0	0	14	3	0	0	39
LaSalle (ville)									
T1 2010	22	0	0	1	4	0	0	0	27
T1 2009	11	2	0	0	0	0	0	0	13
Lakeshore Township									
T1 2010	25	0	0	0	8	0	0	0	33
T1 2009	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Amherstburg Township									
T1 2010	5	0	0	0	0	0	0	0	5
T1 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Tecumseh (ville)									
T1 2010	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T1 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Windsor (RMR)									
T1 2010	86	3	0	1	26	0	0	0	116
T1 2009	53	5	0	0	14	3	0	0	75

Source: CMHC (Starts and Completions Survey, Market Absorption Survey)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Windsor
2000 - 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2009	303	14	28	0	42	0	0	4	391
Variation en %	-7,3	-22,2	21,7	-100,0	-38,2	s.o.	s.o.	-75,0	-13,7
2008	327	18	23	1	68	0	0	16	453
Variation en %	-21,4	-62,5	9,5	0,0	9,7	-100,0	s.o.	-20,0	-26,2
2007	416	48	21	1	62	46	0	20	614
Variation en %	-39,9	-4,0	-77,7	s.o.	s.o.	-77,1	-100,0	**	-41,2
2006	692	50	94	0	0	201	4	4	1 045
Variation en %	-37,7	-47,9	-43,4	s.o.	s.o.	171,6	-75,0	-88,2	-30,1
2005	1 110	96	166	0	0	74	16	34	1 496
Variation en %	-27,9	-50,0	-31,7	s.o.	-100,0	-58,0	-20,0	-67,0	-34,6
2004	1 539	192	243	0	14	176	20	103	2 287
Variation en %	-5,6	-9,9	1,3	s.o.	s.o.	102,3	**	**	2,2
2003	1 631	213	240	0	0	87	4	14	2 237
Variation en %	-5,5	-39,1	39,5	s.o.	s.o.	-58,4	0,0	-46,2	-10,2
2002	1 726	350	172	0	0	209	4	26	2 490
Variation en %	7,6	60,6	18,6	s.o.	-100,0	58,3	100,0	-40,9	15,4
2001	1 604	218	145	0	11	132	2	44	2 157
Variation en %	-8,2	-25,3	27,2	s.o.	s.o.	-7,0	-75,0	46,7	-9,4
2000	1 748	292	114	0	0	142	8	30	2 382

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Premiere trimestre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	Variation en %
Windsor (ville)	30	9	0	0	0	10	0	0	30	19	57,9
LaSalle (ville)	19	3	0	2	4	0	0	0	23	5	**
Lakeshore Township	13	4	0	0	0	3	0	0	13	7	85,7
Amherstburg Township	4	4	0	0	0	0	0	0	4	4	0,0
Tecumseh (ville)	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
Windsor (RMR)	**67**	**20**	**0**	**2**	**4**	**13**	**0**	**0**	**71**	**35**	**102,9**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Premiere trimestre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009
Windsor (ville)	0	10	0	0	0	0	0	0
LaSalle (ville)	4	0	0	0	0	0	0	0
Lakeshore Township	0	3	0	0	0	0	0	0
Amherstburg Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecumseh (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Windsor (RMR)	**4**	**13**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Premiere trimestre 2010								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T1 2010	**T1 2009**	**T1 2010**	**T1 2009**	**T1 2010**	**T1 2009**	**T1 2010**	**T1 2009**
Windsor (ville)	30	9	0	10	0	0	30	19
LaSalle (ville)	19	5	4	0	0	0	23	5
Lakeshore Township	13	4	0	3	0	0	13	7
Amherstburg Township	4	4	0	0	0	0	4	4
Tecumseh (ville)	1	0	0	0	0	0	1	0
Windsor (RMR)	**67**	**22**	**4**	**13**	**0**	**0**	**71**	**35**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Premiere trimestre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	Variation en %
Windsor (ville)	31	22	2	4	18	12	0	0	51	38	34,2
LaSalle (ville)	25	10	0	2	4	0	0	0	29	12	141,7
Lakeshore Township	24	15	0	0	8	0	0	0	32	15	113,3
Amherstburg Township	9	4	0	0	0	0	0	0	9	4	125,0
Tecumseh (ville)	2	4	0	0	0	0	0	0	2	4	-50,0
Windsor (RMR)	**91**	**55**	**2**	**6**	**30**	**12**	**0**	**0**	**123**	**73**	**68,5**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Premiere trimestre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009
Windsor (ville)	18	12	0	0	0	0	0	0
LaSalle (ville)	4	0	0	0	0	0	0	0
Lakeshore Township	8	0	0	0	0	0	0	0
Amherstburg Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecumseh (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Windsor (RMR)	**30**	**12**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Premiere trimestre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009	T1 2010	T1 2009
Windsor (ville)	33	24	18	14	0	0	51	38
LaSalle (ville)	25	12	4	0	0	0	29	12
Lakeshore Township	24	15	8	0	0	0	32	15
Amherstburg Township	9	4	0	0	0	0	9	4
Tecumseh (ville)	2	4	0	0	0	0	2	4
Windsor (RMR)	**93**	**59**	**30**	**14**	**0**	**0**	**123**	**73**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Windsor (ville)													
T1 2010	2	6.5	7	22.6	11	35.5	4	12.9	7	22.6	31	278 095	298 095
T1 2009	9	47.4	4	21.1	5	26.3	1	5.3	0	0.0	19	218 762	215 825
Cumul 2010	2	6.5	7	22.6	11	35.5	4	12.9	7	22.6	31	278 095	298 095
Cumul 2009	9	47.4	4	21.1	5	26.3	1	5.3	0	0.0	19	218 762	215 825
LaSalle (ville)													
T1 2010	0	0.0	0	0.0	5	21.7	3	13.0	15	65.2	23	361 905	392 453
T1 2009	0	0.0	4	36.4	3	27.3	3	27.3	1	9.1	11	270 000	277 077
Cumul 2010	0	0.0	0	0.0	5	21.7	3	13.0	15	65.2	23	361 905	392 453
Cumul 2009	0	0.0	4	36.4	3	27.3	3	27.3	1	9.1	11	270 000	277 077
Lakeshore Township													
T1 2010	1	4.0	1	4.0	7	28.0	7	28.0	9	36.0	25	310 000	330 338
T1 2009	1	7.7	3	23.1	6	46.2	1	7.7	2	15.4	13	257 143	282 736
Cumul 2010	1	4.0	1	4.0	7	28.0	7	28.0	9	36.0	25	310 000	330 338
Cumul 2009	1	7.7	3	23.1	6	46.2	1	7.7	2	15.4	13	257 143	282 736
Amherstburg Township													
T1 2010	0	0.0	4	80.0	0	0.0	0	0.0	1	20.0	5	--	--
T1 2009	2	33.3	0	0.0	2	33.3	0	0.0	2	33.3	6	--	--
Cumul 2010	0	0.0	4	80.0	0	0.0	0	0.0	1	20.0	5	--	--
Cumul 2009	2	33.3	0	0.0	2	33.3	0	0.0	2	33.3	6	--	--
Tecumseh (ville)													
T1 2010	0	0.0	1	33.3	0	0.0	0	0.0	2	66.7	3	--	--
T1 2009	1	25.0	1	25.0	0	0.0	1	25.0	1	25.0	4	--	--
Cumul 2010	0	0.0	1	33.3	0	0.0	0	0.0	2	66.7	3	--	--
Cumul 2009	1	25.0	1	25.0	0	0.0	1	25.0	1	25.0	4	--	--
Windsor (RMR)													
T1 2010	3	3.4	13	14.9	23	26.4	14	16.1	34	39.1	87	300 000	333 156
T1 2009	13	24.5	12	22.6	16	30.2	6	11.3	6	11.3	53	250 000	271 127
Cumul 2010	3	3.4	13	14.9	23	26.4	14	16.1	34	39.1	87	300 000	333 156
Cumul 2009	13	24.5	12	22.6	16	30.2	6	11.3	6	11.3	53	250 000	271 127

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Premier trimestre 2010						
Sous-marché	**T1 2010**	**T1 2009**	**Variation en %**	**Cumul 2010**	**Cumul 2009**	**Variation en %**
Windsor (ville)	298 095	215 825	38,1	298 095	215 825	38,1
LaSalle (ville)	392 453	277 077	41,6	392 453	277 077	41,6
Lakeshore Township	330 338	282 736	16,8	330 338	282 736	16,8
Amherstburg Township	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Tecumseh (ville)	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Windsor (RMR)	**333 156**	**271 127**	**22,9**	**333 156**	**271 127**	**22,9**

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, Windsor
Premier trimestre 2010

		Nombre de ventes[1]	Variation en % d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en % d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2009	Janvier	185	-36,2	296	1 010	928	31,9	151 519	-4,0	152 458
	Février	260	-30,7	304	720	783	38,8	133 523	-15,7	142 857
	Mars	342	-9,0	331	1 036	943	35,1	144 195	-10,4	149 537
	Avril	401	-12,1	347	952	804	43,2	149 299	-7,1	149 638
	Mai	391	-19,9	345	883	812	42,5	133 622	-3,8	152 766
	Juin	522	9,4	386	926	821	47,0	163 602	0,0	163 080
	Juillet	482	6,6	398	926	848	46,9	158 787	-2,4	155 482
	Août	472	12,9	407	830	836	48,7	162 430	-1,3	156 543
	Septembre	439	-0,7	415	841	843	49,2	154 527	-2,8	153 693
	Octobre	475	34,2	471	841	844	55,8	154 212	4,6	157 604
	Novembre	380	68,1	472	712	849	55,6	149 178	-10,0	151 560
	Décembre	312	62,5	489	456	821	59,6	153 776	2,2	154 553
2010	Janvier	293	58,4	492	840	830	59,3	153 352	1,2	157 746
	Février	355	36,5	418	787	850	49,2	152 089	13,9	169 537
	Mars	485	41,8	464	974	893	52,0	148 139	2,7	135 048
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T1 2009	**787**	**-24,4**		**2 766**			**142 391**	**-10,5**	
	T1 2010	**1 133**	**44,0**		**2 601**			**150 725**	**5,9**	
	Cumul 2009	**787**	**-24,4**		**2 766**			**142 391**	**-10,5**	
	Cumul 2010	**1 133**	**44,0**		**2 601**			**150 725**	**5,9**	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (MLS®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Windsor, 1997=100	IPC, 2002 =100 (Ontario)	Marché du travail de Windsor			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5.00	5.79	103.7	112.4	155.2	11.1	63.9	794
	Février	627	5.00	5.79	103.7	113.1	153.4	13.1	64.7	785
	Mars	613	4.50	5.55	103.7	113.7	151.4	14.2	64.6	785
	Avril	596	3.90	5.25	103.7	113.2	152.7	14.1	65.1	784
	Mai	596	3.90	5.25	103.7	114.0	153.0	14.2	65.3	782
	Juin	631	3.75	5.85	103.7	114.2	152.9	14.5	65.5	768
	Juillet	631	3.75	5.85	104.2	113.7	151.7	15.2	65.4	765
	Août	631	3.75	5.85	103.8	113.7	150.5	14.6	64.5	777
	Septembre	610	3.70	5.49	103.1	113.8	149.6	14.0	63.6	788
	Octobre	630	3.80	5.84	103.3	113.9	148.6	13.3	62.6	803
	Novembre	616	3.60	5.59	104.0	114.6	148.2	12.8	62.1	808
	Décembre	610	3.60	5.49	104.0	114.1	148.8	12.7	62.3	827
2010	Janvier	610	3.60	5.49	104.0	114.5	149.1	12.8	62.4	830
	Février	604	3.60	5.39	104.0	115.1	150.9	12.4	63.0	824
	Mars	631	3.60	5.85		115.3	151.4	12.2	63.0	811
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

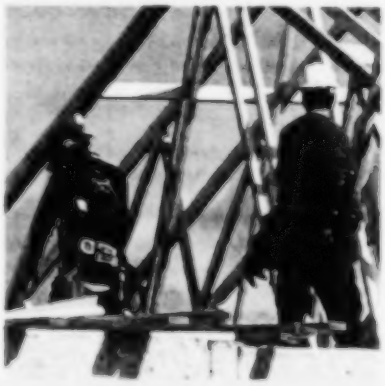
Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64253_2010_Q02